



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Como medida complementaria a la Oficina Antiokupación anunciada por el Ayuntamiento de Madrid

Los Administradores de Fincas reclaman la reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil para combatir la okupación en Madrid

- ✓ *El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) considera que es imprescindible dotar a la Fuerzas de Seguridad del Estado de las herramientas legales para que puedan intervenir desde el primer momento en que se detecta y denuncia por el titular la ocupación ilegal de su vivienda*
- ✓ *Solicita una nueva Ley de Propiedad Horizontal para combatir, desde la óptica del elemento común de la comunidad de propietarios y no del elemento privativo, el fenómeno de la okupación*
- ✓ *También aboga por dotar a los ayuntamientos de competencias propias para que puedan tomar medidas inmediatas contra la ocupación ilegal*

Madrid, 04 de agosto de 2020

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) reclama al Gobierno Central la reforma urgente de la **Ley de Enjuiciamiento Civil** como medida urgente y complementaria a la creación, por parte del Ayuntamiento de Madrid, de una oficina anti-okupación para asesorar a las comunidades de propietarios sobre las medidas que pueden adoptar de cara a combatir la ocupación ilegal de viviendas y los problemas de convivencia que lleva aparejados.

En opinión de CAFMadrid, respaldada también por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, es imprescindible dotar a la Fuerzas de Seguridad del Estado de las herramientas legales para que puedan intervenir desde el primer momento en que se detecta y denuncia por el titular la ocupación ilegal de su vivienda que, además, supone un hecho delictivo. De ahí que CAFMadrid reclame, dada la ineficacia de la Ley exprés anti-desahucios, la modificación con carácter urgente de la Ley que regula los procedimientos penales.

“La okupación representa un tercio de las consultas de carácter social que se reciben en la Asesoría Jurídica del CAFMadrid, una práctica que, dada la situación actual de indefensión jurídica, está generando cada vez más problemas en las comunidades de propietarios, que legalmente solo pueden actuar por la vía de la acción de cesación por actividades molestas prevista en la Ley de Propiedad Horizontal”, explica Isabel Bajo, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid. “Dada nuestra experiencia de asesoramiento a los administradores de fincas colegiados con comunidades con esta problemática, creemos que el anuncio de la creación de una oficina anti-okupación es una buena noticia siempre que vaya acompañada de otras medidas complementarias”, añade.

CAFMadrid aboga por dotar a los ayuntamientos de competencias propias para que puedan tomar medidas inmediatas contra la ocupación ilegal, vía juicio verbal sumario, dado que alteran la convivencia en el inmueble y en el vecindario, provocan conflictividad social y generan problemas de seguridad.

La modificación completa de **la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** en lo que respecta a la ocupación ilegal de viviendas y otros aspectos es otra de las reclamaciones en las que CAFMadrid y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España llevan insistiendo desde hace varias legislaturas. En el caso de la ocupación ilegal de viviendas, la reforma del artículo 7.2 de la LPH relativa a la acción de cesación permitiría desalojar al okupa ante la inacción del propietario y combatir así las molestias, daños e inseguridad que esta ocupación genera en una comunidad de propietarios.

Pagar los gastos de comunidad, una práctica de los okupas

Según CAFMadrid, conviene distinguir los tipos de **okupaciones realizadas por las mafias** que plantean verdaderos problemas a las comunidades al producirles averías o dejarles sin calefacción central o sin electricidad en las zonas comunes por enganches ilegales y las **okupaciones de familias en situación de necesidad**. En opinión de CAFMadrid, lo normal en estos casos es que estas familias necesitadas se hayan dirigido antes de adoptar esta medida a alguna institución, como pueden ser los ayuntamientos o la comunidad autónoma para pedir ayudas.

También se registran casos en los que los okupas quieren pagar la comunidad de propietarios para, una vez en los tribunales, poder legitimar la propiedad de la vivienda poniendo en duda al juez. Aunque legalmente es el deudor el que debe hacer el pago, el Código Civil permite que pueda pagar la deuda un tercero “de buena fe”. Es más, “puede hacer el pago cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor”, dice el **artículo 1158 del CC**.

“Ante el ofrecimiento de pago, lo primero que debe hacer la comunidad es contactar con el propietario, a través de su administrador de fincas colegiado, para saber si lo acepta. Hay que tener en cuenta que si el okupa paga los gastos de comunidad podría alegar después que hay un documento que justificaría, o al menos haría dudar al juez, sobre la existencia de un contrato de arrendamiento con el titular del inmueble. Es decir, podría dar la impresión de que, si bien no hay un contrato de alquiler por escrito, sí puede existir un pacto verbal que permitiera esa okupación”, asegura Bajo.

En Madrid había **casi 4.000 viviendas okupadas en la región**, según el último informe elaborado por la Delegación del Gobierno, en 2018. Desde octubre de 2019, cuando se constituyó la Mesa contra la Okupación por la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, **han sido usurpados 30 pisos, lo que supone una media de más de tres al mes**.

Sobre CAFMadrid:

CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con las administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de la CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. www.cafmadrid.es / www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es

Para más información:

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid

Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 | Tlf. 915 919 678 Email. gabinete.prensa@cafmadrid.es

SARACHO&TEAM Comunicación y Marketing Isabel Saracho | Mov. 625435804

Mª José Murillo | Mov. 625435853

Email. comunicacion@saracho-team.com

RRSS:

www.youtube.com/cafmadrid

www.linkedin.com/company/cafmadrid

www.facebook.com/CAFMadrid1/

@CAFMadrid